

Braunschweig / Gliesmarode

Spacious detached house in a quiet and natural setting

Property ID: 25035018



PURCHASE PRICE: 970.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 254 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 588 m²

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

At a glance

Property ID	25035018
Living Space	ca. 254 m²
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	970.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	71.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

The property



Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

A first impression

For sale is a unique detached house, built in 2007 on a plot of approximately 588 m². With a generous living area of approximately 254 m² and high-quality features, this property offers ample space and comfort for the whole family. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming entrance hall, which leads into the open-plan living and dining area. This area impresses with its friendly atmosphere and spacious layout, offering numerous design possibilities. Large windows provide plenty of natural light, and a fireplace creates a cozy ambiance even on cold winter days. The modern kitchen offers plenty of space for avid cooks. High-quality materials and appliances are part of the upscale features that make cooking a pleasure. A practical pantry, directly adjacent to the kitchen, provides additional storage space and direct access to the garage. The house has a total of six rooms that can be used flexibly. The bedrooms are generously sized and offer plenty of room for individual furnishing ideas. The master bedroom also features a dressing room, which can easily be converted into a separate room if desired. A particular highlight is the finished attic. Currently, this is a large room accessible via the inviting solid wood staircase leading from the ground floor. The outdoor area offers a variety of possibilities. The garden is perfect for relaxing and enjoying the outdoors, with ample space for individual gardening ideas. A glass-roofed terrace extends the living area outdoors and is ideal for convivial evenings or leisurely breakfasts. A spacious garage with an electric door and direct access to the house and an adjacent storage room completes this attractive property. Overall, this detached house presents itself as an ideal living solution for those who value upscale living comfort and a well-designed, spacious layout.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Details of amenities

- Garage mit Abstellraum
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Rollläden
- ausgebauter Spitzboden
- zwei Bäder
- u.v.m.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

All about the location

Gliesmarode ist ein Stadtteil im Osten von Braunschweig und gehört aufgrund seiner stadtnahen Lage zu den gefragten Wohnlagen.

Durch das nahegelegene Naturschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" bietet Gliesmarode einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine sehr gute Infrastruktur ist durch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, einen großen Supermarkt, eine Bäckerei, die fußläufig zu erreichen ist, verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten gegeben.

Die Braunschweiger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder auch mit der Straßenbahn in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Gliesmarode verfügt weiterhin über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen in Richtung Wolfsburg, Berlin, Hannover und Kassel.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25035018 - 38104 Braunschweig / Gliesmarode

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com